

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 16 次會議紀錄

壹、開會時間：108年9月5日（星期四）下午1時30分

貳、開會地點：本府15樓1501會議室

參、主持人：劉副主任委員振誠代

肆、出席委員：詳簽到簿

伍、列席單位及人員：

陳崇益建築師事務所、林永發建築師事務所、陳利平建築師事務所、

李文勝建築師事務所、蕭家福聯合建築師事務所

陸、討論事項：

- 一、陳崇益建築師事務所申請「桃園市龜山區樂捷段 164 地號等 2 筆土地大盛建設有限公司店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議暨開放空間建照預審(第一次變更設計)一案，提請討論。

說明：詳附件。

(第一次變更設計)

(一)其他機關意見：

1. 消防局意見(書面)：

- (1)P. 4-46右側雲梯車距開口水平距離11公尺處緊鄰窗口，請確實檢討至緊急進口、替代窗戶或開口之範圍是否涵蓋。
- (2)地面載重及坡度請逐條檢討計算。
- (3)植栽配置請確認是否影響雲梯車操作。

(二)決議：請於三個月內依下述意見及所列相關單位建議修正後，製作修正前、修正後對照圖及對照表，並經業務單位檢視後，依程序報府核備。

1. 有關本次辦理變更設計後，1 至 3 樓商業空間面積比例之合理性，考量都市計畫商業區劃設原意，經討論仍依本市通案性規定設計，除必要之梯廳外應以作滿商業用途為原則，公共設施(公服空間)請設置於 4 樓轉換層，另 3 樓之辦公空間廁所應以集中設置為原則。
2. 本次辦理變更設計後，7.5m 退縮綠帶作法：
 - (1)以界線起 3m(人行道、自行車道)+4.5m(綠化、休憩等)為原則。
 - (2)以不改變現況 7.5m 退縮綠帶高程為原則，確實依測量高程設計，確保與鄰地另端 7.5m 退縮綠帶順接。
 - (3)地界之圍牆應為臨時性使用，加註建照，併鄰地開發後配合 7.5m 退縮綠帶拆除。
3. 連續性前廊未依本市通案性審查原則連接至地界，另通廊前第二排喬木距建築物太近請修正。
4. 考量本社區達 1000 戶，有關交通動線汽、機車出入口均以設計兩處為原則另併交評成果辦理，B6F 機械停車位建議取消。
5. 請詳繪消防救災私設通路與 8*20 公尺消防救助活動範圍重疊之車行動線軌跡，確保消防車緊急救災之順暢性。本案核備程序加會本府消防局確認。
6. 另請補附更正下列圖說：
 - (1)修正 P4-25 透視圖於土管退縮範圍內，樹穴緣石突出之構造。
 - (2)臨計畫道路各向剖面圖，標示公有人行道、路緣石、建築線、土管退縮、通廊、人行步道、喬木植栽等。
 - (3)立面綠化作法(植栽槽配置、植栽種類、給排水、防水等)。

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 16 次會議紀錄

(4)空調進管及遮蔽方式。

7. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露梁、挑空過梁、裝飾板、排煙室、雨遮、花台、陽台、露台、A/C 專用板、防火避難、步行距離、面積計算等請依建築技術規則規定併建管程序辦理。

二、林永發、陳利平建築師事務所申請「桃園市桃園區中路三段 109 地號等 4 筆土地當捷建設股份有限公司店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議暨開放空間預審案(第一次變更設計)一案，提請討論。

說明：詳附件。

(第一次變更設計)

(一)其他機關意見：

1. 消防局意見(書面)：

- (1) 植栽配置請確認是否影響雲梯車操作。
- (2) 地面坡度請檢討計算。

(二)決議：請於三個月內依下述意見及所列相關單位建議修正後，製作修正前、修正後對照圖及對照表，並經業務單位檢視後，依程序報府核備。

1. 請加強基地鄰 4m 公有人行道開放空間之公益性(結點放大、街道家具增設、生態綠化、沿街店鋪之連接等)並輔以設計大樣圖說明。
2. 本案為全街廓開發，申請開放空間獎勵、時程獎勵、綠建築獎勵及容移共達 71.68%，為減緩新增量體開發後對週遭環境衝擊，請加強 P4-8 標準層之立面綠化量及沿街公益性設施(生態街廓、街道家具、保水設計、複層植栽量等)並輔以設計大樣圖說明。
3. 請加強 1 樓臨店 11、店 12、店 14 後側介面作法(通風採光及私密性)並輔以設計大樣圖說明。
4. 人行無障礙破口(主入口、車道、街角)請依市區道路及附屬設施工程規範設計，並輔以設計大樣圖標示高程、坡度、材質等，另沿街人行道橫斷面坡度以 2.5%為原則。
5. 請補充說明並標示高層緩衝空間(6*12)進出軌跡之合理性。
6. 本次變更戶數增加 92 戶，建議於 P4-3-5a 露台層，增加公設面積並於女兒牆增加立面綠化設計。
7. 另請補附更正下列圖說：
 - (1)街廓尺度套繪現況(公有人行道鋪面色系、高程、植栽、鄰地開發情形等)。
 - (2)各水電錶箱、排氣口、消防送水口等遮蔽綠美化詳圖。
 - (3)P4-3-6 屋頂花園女兒牆安全高度設計檢討。
 - (4)原核准各建照之開放空間獎勵計算併本次申請獎勵值檢討。
 - (5)A/C 專用板及裝飾板設置位置立面外觀及安全性檢討。
8. 有關透空遮牆、透空立體構架、裝飾柱、裝飾板造型、語彙、比例、色系材質等經討論原則同意其設置另併建管程序辦理，另 A/C 專用板同意深度以不多於 100 公分設置。
9. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露梁、挑空過梁、裝飾板、排煙室、雨遮、花台、陽台、露台、A/C 專用板、防火避難、

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 16 次會議紀錄

步行距離、面積計算等請依建築技術規則規定併建管程序辦理。

三、李文勝建築師事務所申請「桃園市桃園區三民段 29 地號等 5 筆土地麗源建設股份有限公司店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議暨建照預審一案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

(一)其他機關意見：

1. 消防局意見(書面)：

(1) P5-7 左右兩側植栽配置請確認是否影響雲梯車操作。

(2) 請檢討確認雲梯車進入社區內廣場之迴轉半徑是否足夠，不致被植栽等障礙物影響。

(二)決議：請依會議紀錄製作修正前、修正後對照圖及對照表，並經業務單位檢視後，依程序重新提會。

1. 請繪製全區剖面圖說明與河川範圍之設施與景觀之整體協調性(請標示兩側臨路之高程)。

2. 請繪製中庭景觀植栽剖面圖說(1/50)並確保喬木符合 1.5 公尺以上覆土深度。

3. 其餘需補正事項：

(1)P4-5 法定退縮距離標示請釐正。

(2)請於圖面標示步行距離檢討。

(3)P3-6、P3-7 交通分析底圖為未重劃前圖面請修正。

4. 本案涉及遮陽板及裝飾板部分請分開標示檢討之。

5. 各層設置之裝飾柱、裝飾版、空調室外機專用板、透空遮牆、透空立體構架等：

(1)應依建造執照預審審議原則相關規定專章檢討，超過規定部分應提審議會審議同意始得設置。

(2)應繪製平、立、剖面大樣對照圖說，並著色標示於各向立面圖上。

四、蕭家福聯合建築師事務所申請「桃園市中壢區青平段 101、102 地號等 2 筆土地聯京建設開發有限公司店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議暨建照預審一案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

(一)其他機關意見：

1. 消防局意見(書面)：

(1)雲梯車救災活動空間應保持平坦，圖示明顯有植栽配置，請重新檢討。

(2)請規劃 2 處雲梯車救災活動空間。

(3)雲梯車距開口水平距離 11 公尺處緊鄰窗口，請確實檢討至緊急進口、替代窗戶或開口之範圍是否涵蓋，並於標準層圖示繪出。

(二)決議：請於三個月內依下述意見及所列相關單位建議修正後，製作修正前、修正後對照圖及對照表，並經業務單位檢視後，依程序報府核備。

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 16 次會議紀錄

1. 本案裝飾柱、裝飾板超出規定部分，經委員會討論，原則同意其設置，另請補附裝飾板檢討圖說及剖面大樣圖說，並交待外觀材質及構造。
2. 本案係第二種商業區，請增加地面層商業使用比例(如一樓東側的管委會空間)，並調整基地東側景觀空間的開放性，使商業行為與開放空間規劃能呼應，開放空間須兼具公益性、開放性及可及性使用。
3. 鄰基地東側(青平段100地號地界側)及景觀庭園內步道，請留設適當通道供用路人從領航南路三段步行至公五停車場。
4. 基地西側硬鋪面過多，請套繪鄰地沿街景觀空間後，增設基地西側綠覆面積，另車道出入口坡道起始點與人行開放空間應留設2公尺以上緩衝空間。
5. 鄰公五停車場退縮範圍景觀處理方式，請套繪鄰地沿街景觀空間後整體規劃(鄰地界線先人行步道再種植栽)。
6. 沿街請對應行人穿越線位置，配合調整景觀開口，另請於沿街及景觀庭院適度增設街道家具設施，並加大沿街人行步道寬度。
7. 沿建築線設置之植栽槽，與相臨地界線應留設寬度2公尺以上鋪面緩衝空間為原則。
8. 請以街廓尺度考量，套繪基地周遭現況，包括既有人行道、行人穿越線、法定退縮範圍(標示N+1退縮線)、鋪面材質、地坪高程(包含道路、人行步道、景觀、室內空間)、設施、植栽等之介面處理，並輔以設計大樣圖說明。
9. 沿街法定退縮範圍內人行步道的橫向坡度，請以2.5%為原則規劃，並交待相關順平處理的位置，另人行無障礙破口(車道與人行道間、沿街面)，請依市區道路及附屬設施工程規範設計規劃，補附縱、橫向剖面圖。
10. 請修正P3-1基地既有人行道照片與景觀配置圖說有落差問題。
11. 有關本案建物外觀的適切性，經委員會討論，原則同意其設置。
12. 地面層編號店舖3空間旁儲藏室請與店舖3空間合併。
13. 請修正消防救災空間檢討位置不能與景觀及高層緩衝空間重疊問題(法定退縮範圍不得有高層緩衝空間)，另請套繪標準層圖說檢討消防救災空間。
12. 陽台上植栽槽應考量維護管理所需空間，留設出適當比例的陽台空間。
13. 請釐清本案建築燈光明計畫內容，請於立面標示照明方式、數量等內容。
14. 請釐清本案法規檢討的正確性(P2-1、P2-2、P2-10)。
15. P6-4 開放空間面積檢討圖說，車道臨公有人行道免截角，請修正。
16. 請補附日照陰影檢討圖說。
17. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露梁、挑空過梁、排煙室、雨遮、花台、陽台、露台、A/C 專用板、防火避難、步行距離、面積計算等請依建築技術規則規定併建管程序辦理。

柒、臨時提案：無

捌、散會：下午5時10分

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 16 次會議簽到簿

一、時間：108 年 9 月 5 日（星期四）下午 1 時 30 分

二、地點：本府 206 會議室

三、主持人：盧主任委員維屏 劉副主任委員振誠代理

紀錄：溫明霖

四、出（列）席單位與人員：

（一）出席委員：

1	盧主任委員維屏	
2	劉副主任委員振誠	劉振誠
3	歐主任秘書政一	
4	李委員文科	李文科
5	簡委員昌源	簡昌源
6	邱委員志揚	邱志揚
7	賀委員士庶	
8	宋委員立堯	
9	張委員蓓琪	張蓓琪
10	陳委員宇進	陳宇進
11	張委員宇欽	張宇欽
12	潘委員一如	
13	卓委員 玲	卓玲
14	戴委員雲發	
15	劉委員建擘	劉建擘
17	陳委員文辭	陳文辭
18	黃委員國媚（建築管理處）	黃國媚
18	陳委員光凱（交通局）	
19	郭委員百倫（消防局）	
20	洪委員美智（文化局）	
21	黃委員美君（環境保護局）	

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 16 次會議簽到簿

(二) 申請單位

陳崇益建築師事務所

大盛建設有限公司

陳崇益

王福

林永發建築師事務所、陳利平建築師事務所 當捷建設開發股份有限公司

林永發

李文勝建築師事務所

麗源建設股份有限公司

李文勝

黃若洪

蕭家福聯合建築師事務所

聯京建設開發股份有限公司

蕭家福

張定建

本府建築管理處

蕭家福

本府都市發展局都市設計科

傅松長

林聖輝
湯明霖
蔡至展

吳易儒 鄭經
嚴春鳳

林佩瑩

五、散會：108 年 9 月 5 日 下午 17 時 30 分

9